



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº: 1024209-43.2015.8.26.0114/01**

**Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**

**Exequente: Condomínio Conjunto Residencial Souza Novaes**

**Executado e Inventariante (Passivo): Espólio de Adayr Jovina Capranico Castilho e outro**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



**Condomínio Residencial Souza Novaes**

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DE ALUGUEL DO IMÓVEL EM OUTUBRO/2020  
**R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

## PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Cumprimento de Sentença por Condomínio. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

As partes foram informadas no local da data e horário em que seria efetuado a vistoria no imóvel.

## DA VISTORIA

Na data de 01 de outubro de 2020, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça não foi atendido no apartamento mesmo aparentando estarem os moradores no local.

Assim, o síndico apresentou o seu apartamento para usarmos de amostra, uma vez que não constam pedidos de reformas significativas no apartamento avaliando, ou seja, pode ser efetuado a avaliação pela média de mercado local.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.



## BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 02/09/2020

### **Índice FipeZap acelera em agosto com alta de 0,37% no preço médio de venda de imóveis residenciais**

À exceção do Rio de Janeiro, todas as capitais monitoradas registraram aumento, destacando-se aquelas das regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,37% em agosto, após avançar 0,28% no mês anterior. Trata-se da maior alta mensal desde abril de 2015, quando o Índice FipeZap registrou aumento de 0,39% no preço médio de venda de imóveis residenciais. Comparativamente, a variação mensal do índice foi superior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,18%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o referido mês com alta de 0,24%, em termos reais. À exceção do Rio de Janeiro, onde o preço médio permaneceu praticamente estável (-0,02%), todas as capitais brasileiras monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram elevação no período, destacando-se: Brasília (+1,33%), Manaus (+1,15%), Maceió (+0,95%), Campo Grande (+0,71%), Recife (+0,67%), Vitória (+0,56%) e João Pessoa (+0,54%). Em São Paulo, município com maior peso na variação do Índice FipeZap, a variação nominal registrada foi de +0,47%.

■ **Balanco parcial de 2020:** até agosto de 2020, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 1,77%, ante variação de +0,65% esperada para o IPCA/IBGE nesse período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o período com alta real de 1,11%. Na ótica por cidade, a maior parte das capitais monitoradas apresentou avanço no preço médio de venda de imóveis residenciais no período, com destaque para: Brasília (+5,73%), Florianópolis (+5,00%), Curitiba (+3,76%), Campo Grande (+3,60%) e Maceió (+3,54%). Em contraste, apenas 2 das 16 capitais monitoradas ainda exibem queda nominal no preço médio de venda residencial: Recife (-4,90%) e Fortaleza



(-0,41%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços de venda do segmento residencial acumulam altas de 2,46% e 0,24% no ano, respectivamente.

■ Últimos 12 meses: nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula um avanço nominal de 1,45%. Comparando-se com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+2,39%), de acordo com o IPCA (IBGE)\*, o índice exibe queda real de 0,92%. Entre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Florianópolis acumula o maior aumento nominal no preço médio (+5,82%), seguida por Curitiba (+4,65%) e Belo Horizonte (+3,84%). Em contraste, Fortaleza acumula a maior queda no preço médio as capitais (-7,25%), sendo acompanhada por Recife (-4,82%) e Rio de Janeiro (-0,73%).

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em agosto de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.355/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Rio de Janeiro apresentou o preço de venda mais elevado (R\$ 9.311/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.210/m²) e Brasília (R\$ 7.737/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m² no mês, incluem-se: Campo Grande (R\$ 4.281/m²), Goiânia (R\$ 4.342/m²) e João Pessoa (R\$ 4.358/m²).



(fonte: [www.agenteimovel.com.br](http://www.agenteimovel.com.br))

## INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

### Caracterização do Município de Campinas.

| Ocupação:                             | ALTO   | Predominate:  | RESID. UNIFAMILIAR                                 | Predominante:  | MÉDIO |
|---------------------------------------|--|---|--|--|-------|
| Nível Socioeconomico:                 | NORMAL/MÉDIO   | Acesso:   | ÓTIMO  | Topografia:  | PLANO |
| Infraestrutura Urbana:                | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável | <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica     | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia      | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública |       |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto    | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação   | <input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado     |       |
| Serviços e equipamentos comunitários: | <input checked="" type="checkbox"/> comércio             | <input checked="" type="checkbox"/> rede bancária     | <input checked="" type="checkbox"/> saúde          | <input checked="" type="checkbox"/> lazer              |       |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo  | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> escolas            |       |

### TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Declive.

### ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Capitão José de Souza, nº 65, no bairro Centro. As principais vias de acesso para quem está no centro da cidade são as avenidas Francisco Glicério e Orosimbo Maia.

Todas em boas condições de uso.



## O IMÓVEL

Apartamento 132 do 13º andar, do Edifício Araújo Novaes, Bloco I, no Conjunto Residencial Souza Novaes, situado na Rua Capitão José de Souza, nº 65, no bairro Centro, Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km<sup>2</sup>, sendo que 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.<sup>[16]</sup> Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que

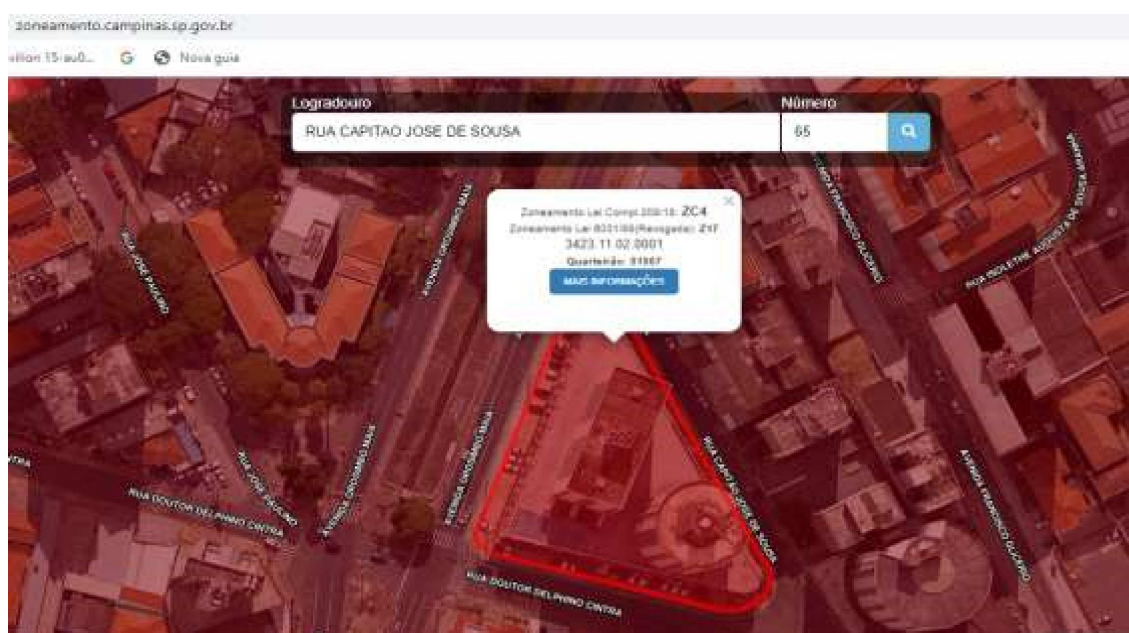
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

Trata-se de apartamento com três dormitórios, sendo uma suíte, ampla sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro social, quarto e banheiro em dependência externa.

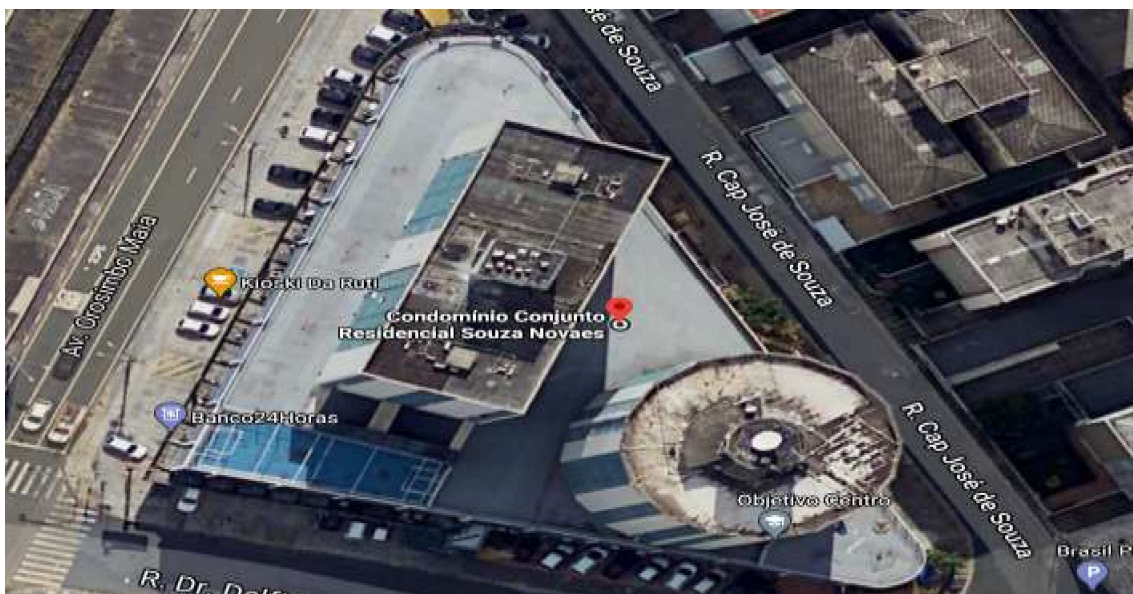
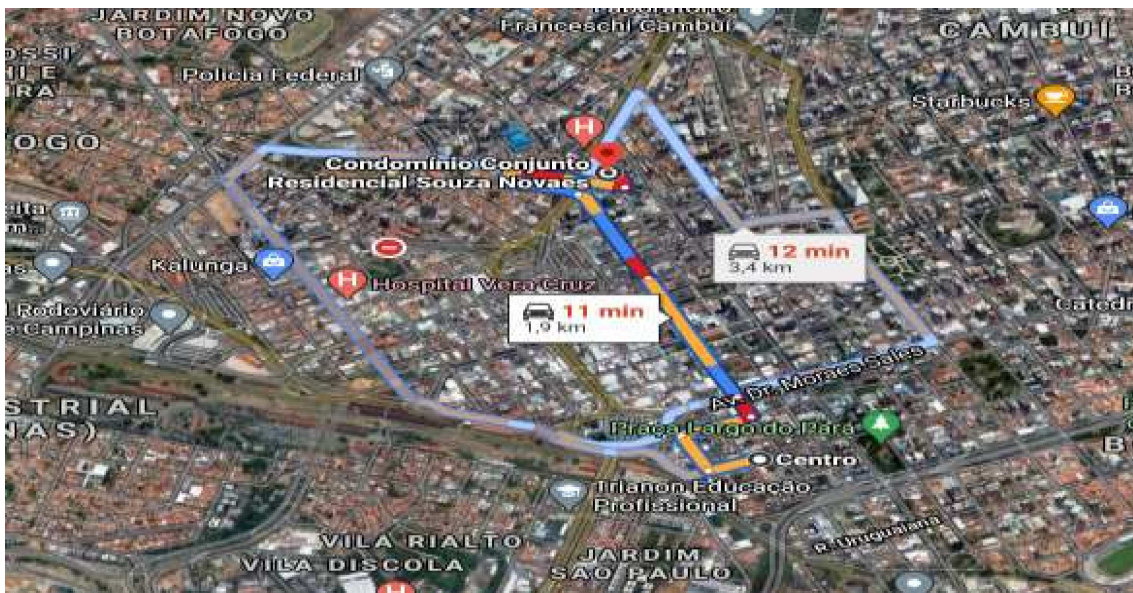
Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil privativa de 121,74m<sup>2</sup>
- Código cartográfico 3423.11.02.0001 (do prédio)
- Possui uma vaga de garagem coberta
- Não constam registros de reformas significativas
- Padrão bom quando construído
- Idade aparente 42 anos
- Condomínio necessita de reparos simples
- Condomínio oferece quadra e playground
- Portaria 24horas
- Possui salão de festas
- Região com boa demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região com diversos comércios
- Aproximadamente a 2km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC4





Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Fachada do condomínio



Portão de acesso

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

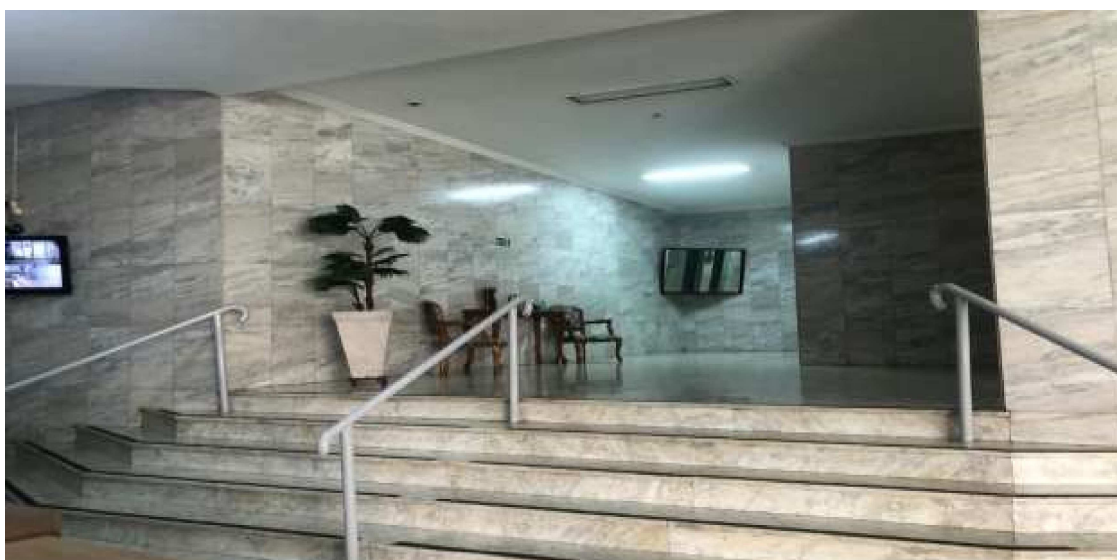
**CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



Indicação do Condomínio Souza Novaes



Recepção



Hall de entrada- Portaria



Elevador



Visão interna- Elevador

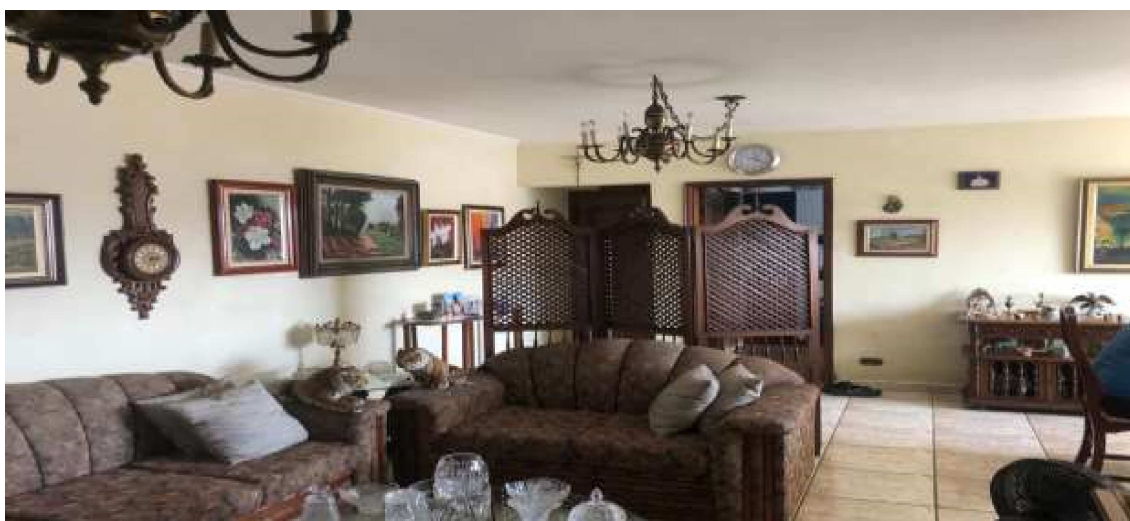


13º Pavimento - Imóvel avaliado

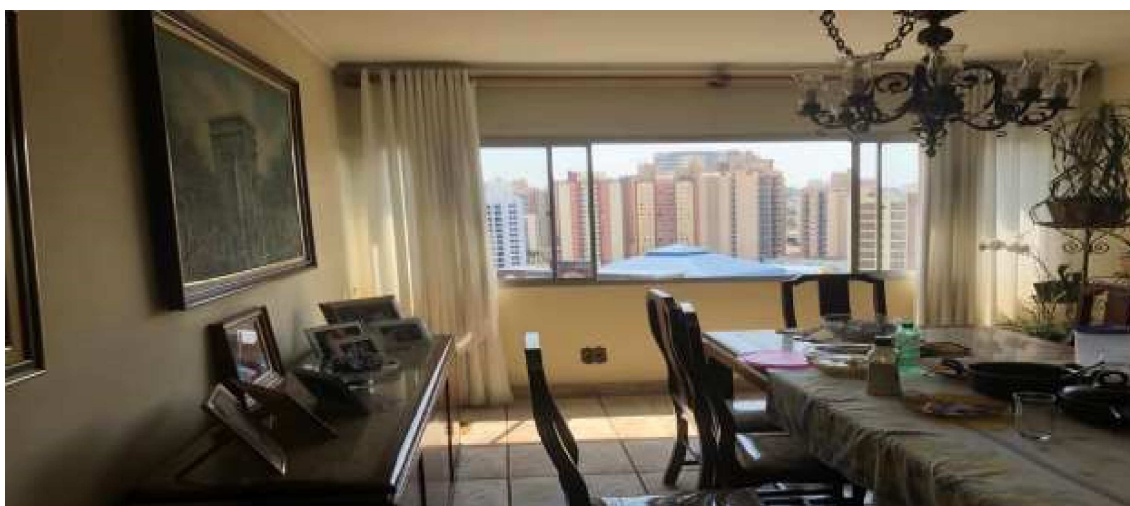


Apartamento 132 – fechado

Fotos do apartamento 142 (superior imediato) utilizado como amostra



Visão interna de imóvel de amostra - Sala ampla



Sala de jantar



Sala de estar



Cozinha



Área de serviço



Escritório



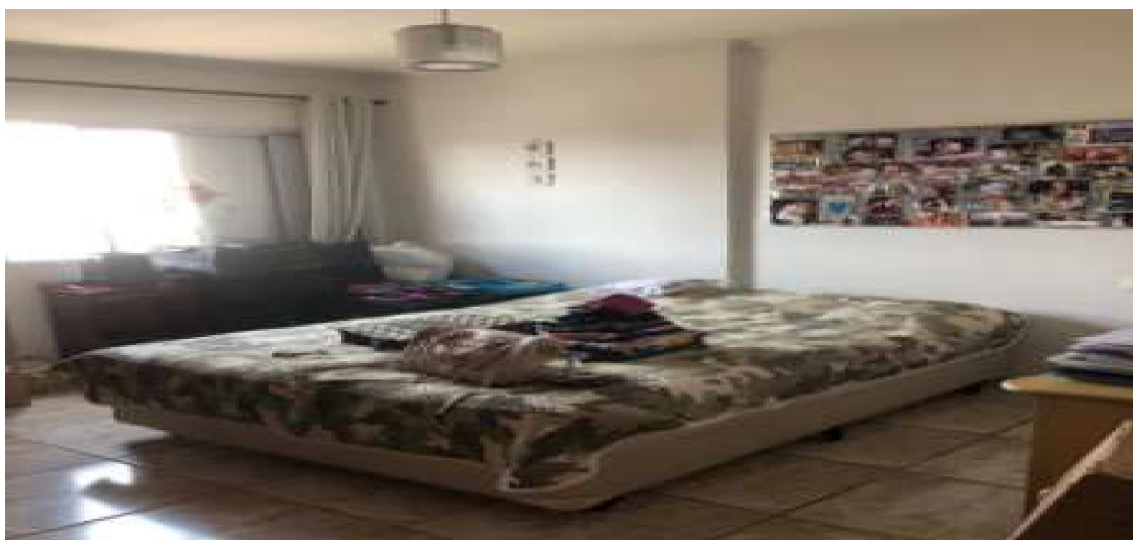
Banheiro externo



Quarto 1



Banheiro social



Quarto 2

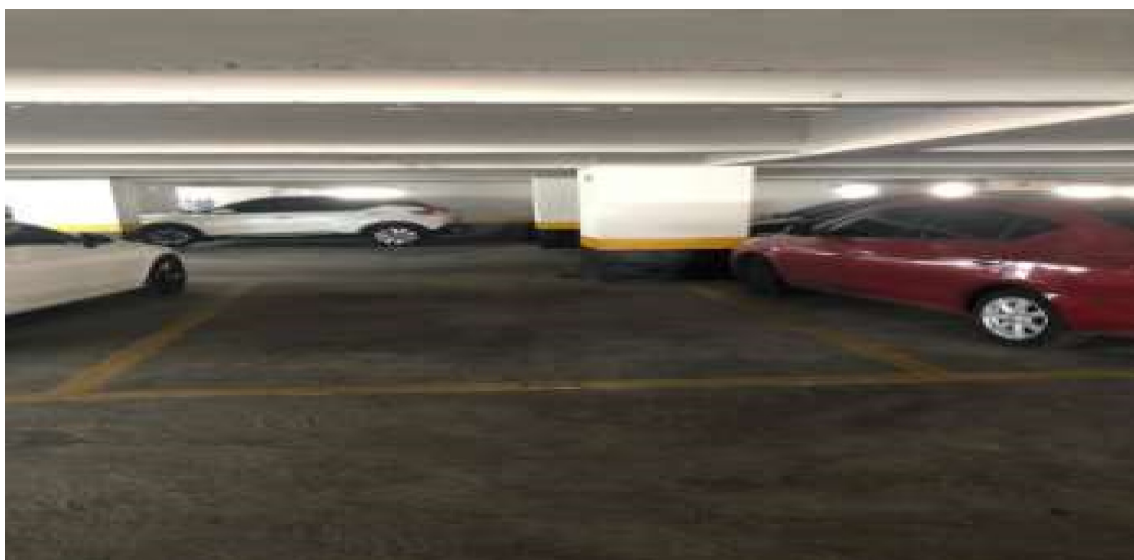


Suíte





Suíte - Banheiro



Vaga de garagem - Subsolo



Vaga de garagem subsolo - Correspondente ao apartamento 132



## CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de aluguel, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de até 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.**

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores discritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 5% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas. No caso, atualmente a região é comercial e deve ser tratado como tal.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

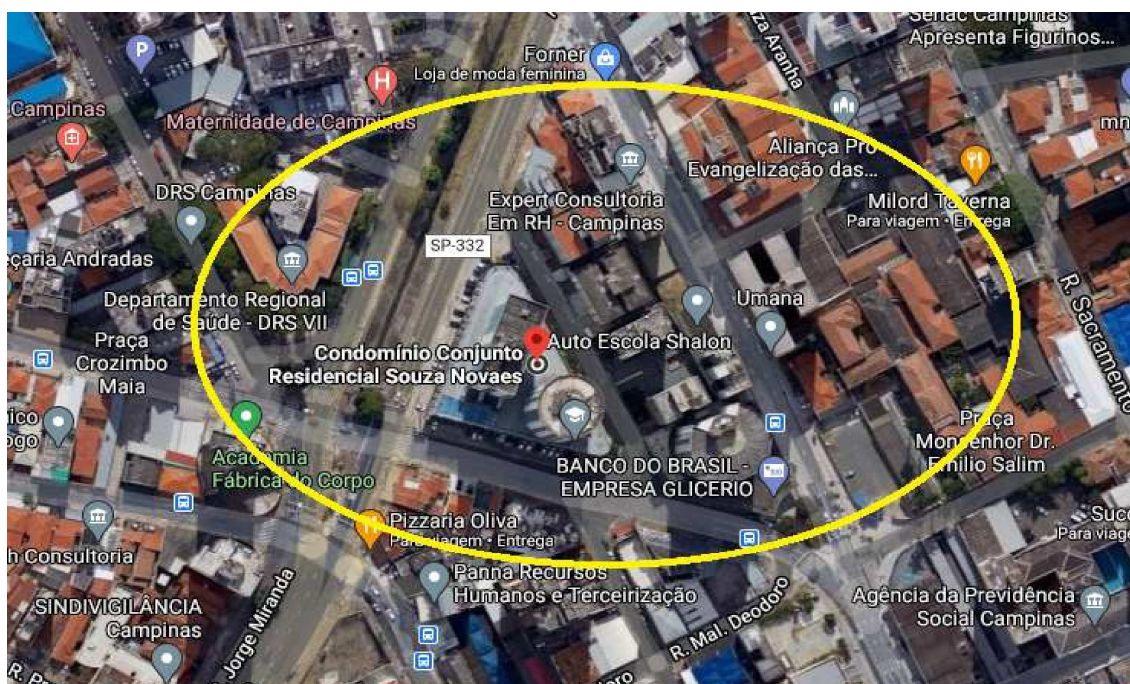
## PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – Apenas no mesmo condomínio

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

20 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000** COO. APÓS VCS

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

130m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

COMPRA  
**R\$ 550.000**

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE

Valor de venda: R\$ 550.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.230,00

Imobiliária: Provectum

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

23 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro

**Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 120 m<sup>2</sup> por R\$ 560.000** COO. APÓS VCS

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

120m<sup>2</sup> 4 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

COMPRA  
**R\$ 560.000**

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE

Valor de venda: R\$ 560.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.666,00

Imobiliária: Pleno Imóveis

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 121 m<sup>2</sup> por R\$ 520.000** COD. 266993\_1-1482918

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

121m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

Valor de venda: R\$ 520.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.297,00

Imobiliária: Campimóvel

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 125 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000** COD. 261802\_1-1482998

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

125m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

Valor de venda: R\$ 550.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.400,00

Imobiliária: Campimóvel

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

26 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro - Rua Capião José de Souza

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 122 m<sup>2</sup> por R\$ 450.000** COO. AP05445

Rua Capião José de Souza - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

122m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRA  
**R\$ 450.000**

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.688,00

Imobiliária: D'Lange

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

14 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro - Rua Capião José de Souza

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 177 m<sup>2</sup> por R\$ 495.000** COO. AP05445

Rua Capião José de Souza, 65 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

177m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 vaga 1 suite

COMPRA  
**R\$ 495.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE

Valor de venda: R\$ 495.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.090,00 (considerado 121m<sup>2</sup>)

Imobiliária: Cássia Adala



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

| Imóvel                  | Valor oferta m <sup>2</sup> | Fo   | Fl   | Fd   | Fq   | Fi   | Final        |
|-------------------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|--------------|
| Imóvel 1                | R\$ 4.230,00                | 0,9  | 1    | 0,95 | 1    | 1    | R\$ 3.616,65 |
| Imóvel 2                | R\$ 4.666,00                | 0,9  | 1    | 1    | 1    | 1    | R\$ 4.199,40 |
| Imóvel 3                | R\$ 4.297,00                | 0,9  | 1    | 0,95 | 1    | 1    | R\$ 3.673,94 |
| Imóvel 4                | R\$ 4.400,00                | 0,9  | 1    | 0,95 | 1    | 1    | R\$ 3.762,00 |
| Imóvel 5                | R\$ 3.688,00                | 0,9  | 1    | 1    | 1    | 1    | R\$ 3.319,20 |
| Imóvel 6                | R\$ 4.090,00                | 0,9  | 1    | 1    | 1    | 1    | R\$ 3.681,00 |
| Média do m <sup>2</sup> | R\$ 4.228,50                | 0,90 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | R\$ 3.710,51 |

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples  $\longrightarrow$  R\$ 3.710,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20%  $\longrightarrow$  R\$ 4.452,00

Menor que 20%  $\longrightarrow$  R\$ 2.968,00

Média Saneada  $\longrightarrow$  **R\$ 3.710,00**

***Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.***

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.710,00 (três mil setecentos e dez reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **122m<sup>2</sup> x R\$ 3.710,00 (três mil setecentos e dez reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.



## CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 14 de outubro de 2020.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000